

transportes

distancia mínima de edificaciones próximas a carreteras

Esta distancia varía según la zona en que esté enclavada la edificación: zona urbana (casco urbano), zona urbanizable y zona exterior (ni urbana, ni urbanizable).

■ zona urbana (casco urbano)

El casco urbano comprende los sectores urbanizados cuando la superficie edificable de cada polígono ha sido ocupada, por construcciones, al menos en sus dos terceras partes.

nuevas edificaciones en zona urbana

Si existe un plan de reforma interior o de ensanche, redactado y aprobado reglamentariamente, las edificaciones deberán ajustarse a ese plan.

Cuando no existe un plan de reforma interior, de urbanización ni de ensanche, cuando éste no se ha aprobado oficialmente o bien no merece la aprobación—ni aun «a posteriori»—, a falta de disposiciones legales o reglamentarias, deberá tenerse en cuenta que «en las travesías interiores que se conservan, aparte del retranqueo de edificios aislados que estorben, se mantendrá la línea de fachada, o se acordará con el Ayuntamiento, siempre que haya, por lo menos, 9 m entre fachadas».

obras en edificios preexistentes fuera de línea, en la zona urbana

No están autorizadas, en los mismos, obras de consolidación, mejora y elevación de pisos.

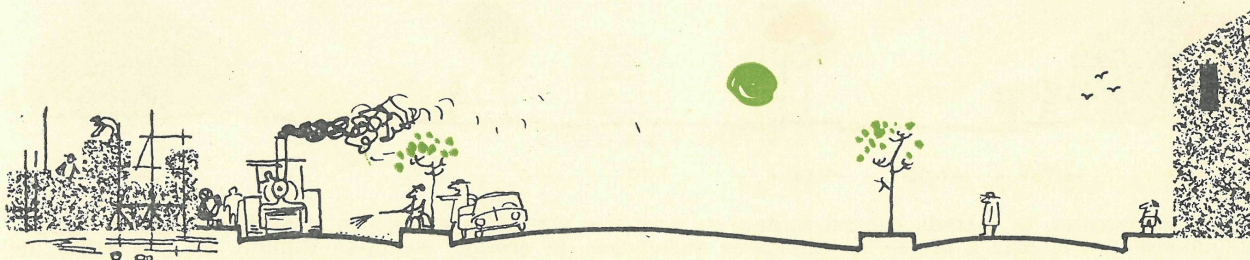
Pueden, sin embargo, llevarse a cabo las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Se entiende por obras que exige la higiene aquellas que se derivan de las elementales condiciones y requisitos de habitabilidad del inmueble, tales como: conducciones de agua, saneamiento, etcétera; obras de ornato son aquellas que, pura y simplemente, tienen por finalidad el adecentamiento de la parte exterior del edificio, tales como: encalado, pintura de la fachada, etc.; y obras de conservación son las que resultan necesarias e imprescindibles para que el inmueble se conserve en estado de servir al uso a que está destinado.

■ zona urbanizable

Zona de variantes en las proximidades de las poblaciones, rondas, nuevos accesos y, en general, en los primeros 500 m, a contar desde el casco de la población.

En esta zona no se construye, por el Estado, variante alguna que no lleve aparejada la construcción de calzadas laterales a la carretera—para el tráfico local y de peatones—y separadas de ella, al margen de las cuales se levantan las edificaciones.

Al realizar dichas obras se construye, no sólo el tramo objeto de la variante, ronda, o nuevo acceso, sino, además, la longitud correspondiente a la zona urbanizable, considerando como tal la existente en los planes de ensanche y urbanización, aprobados por los Ayuntamientos, y cuya ejecución se considera inmediata o realizable en un plazo de veinticinco años.



XIV-101

informes

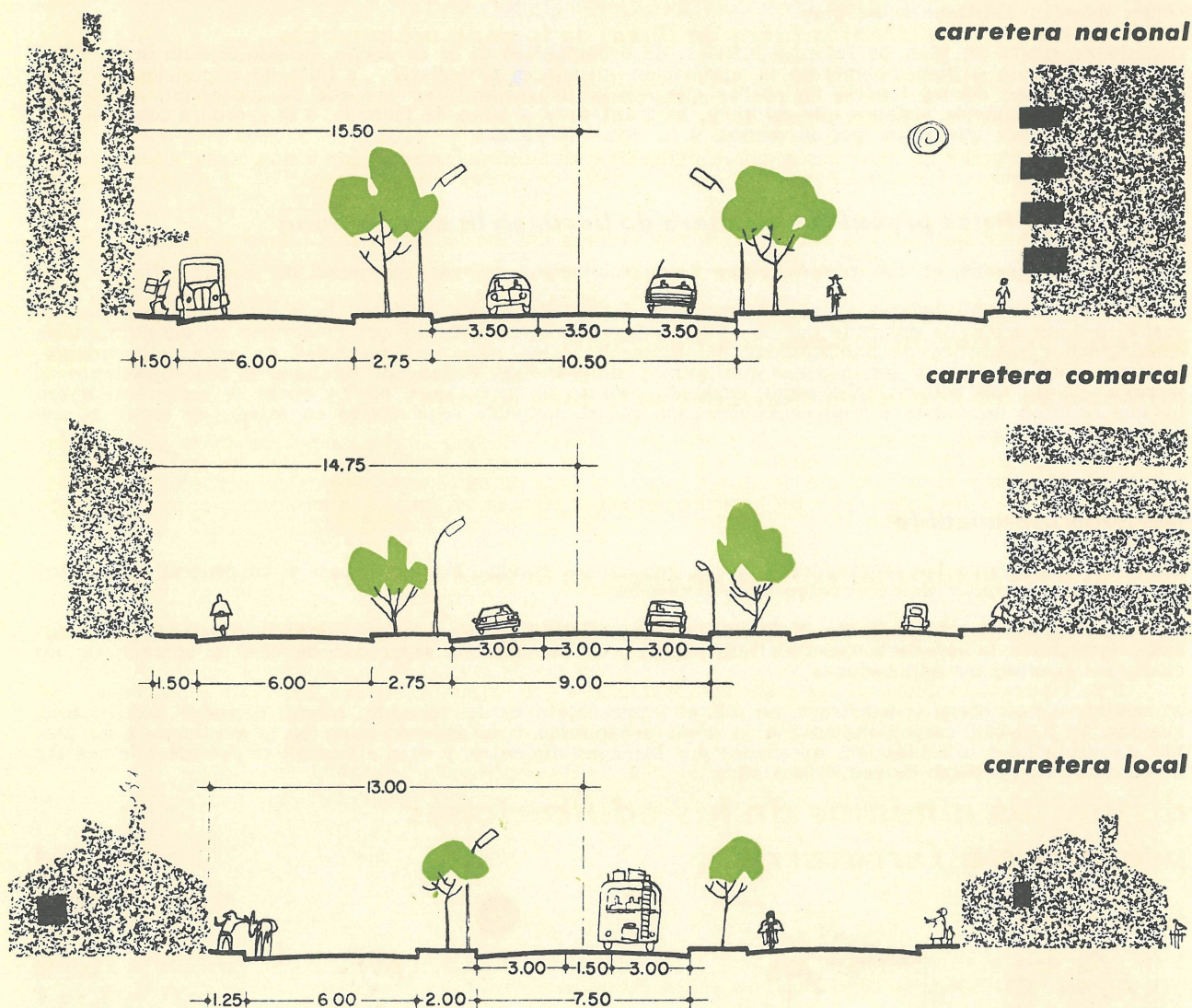
datos de proyecto

distancia de las nuevas edificaciones en la zona urbanizable

La distancia mínima de la fachada más próxima a la carretera será de 15,50 m, 14,75 m y 13 m respecto de su eje, según se trate de carretera nacional, comarcal o local, debiendo procurarse llegar a la mayor anchura posible, como, por ejemplo, 45 m, 60 m, 100 m, o más, entre fachadas, según los casos.

secciones tipo de carreteras

La sección transversal, completa y mínima, es de 31 m en las carreteras nacionales, y comprende: una calzada central, de 10,50 m, para tres circulaciones de 3,50 m, y dos calzadas laterales, de 6 m cada una. Los andenes que separan las calzadas laterales de la central miden 2,75 m, y las aceras junto a las edificaciones son de 1,50 metros.



En las comarcales, la calzada central mide 9 m para tres circulaciones de 3 m, y se mantienen las restantes dimensiones iguales a las de las carreteras nacionales; la sección completa mínima es, por tanto, de 29,50 metros.

Las locales conservan las calzadas laterales, de 6 m; la central mide 7,50 m para dos circulaciones a 3 m y 1,50 m más; los andenes de separación son de 2 m, y las aceras, de 1,25 m; resulta, por consiguiente, que la sección completa y mínima es de 26 metros.

notas generales

Una vez aprobado definitivamente un proyecto de variante, ronda o nuevo acceso, en las proximidades de las poblaciones, con declaración de utilidad pública y de la necesidad de ocupación de los terrenos e inmuebles enclavados en el trazado de las vías, plazas, etc., y de las zonas laterales de influencia e, incluso, de sectores completos a lo largo de la carretera, no se podrán realizar o construir edificio alguno en los terrenos que hayan de ocuparse para la ejecución de las obras proyectadas.

Las edificaciones en zona colindante al nuevo trazado—aunque sus obras no se hayan realizado—deberán distar los 15,50 m, 14,75 m ó 13 m respecto del eje de la nueva variante, según se trate de carreteras nacionales, comarcales o locales.

edificaciones preexistentes fuera de línea, en la zona urbanizable

Las edificaciones existentes en los terrenos que hayan de ocuparse podrán conservarse hasta el momento de la ocupación, pero en ellas no se podrán ejecutar obras de consolidación, aumento de volumen, elevación de pisos, modernización, o con incremento de su valor de expropiación.

En casos excepcionales se autorizarán obras parciales y circunstancias de consolidación, cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la línea, en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretenda realizarlas.

Se podrán efectuar, no obstante, las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

zona exterior (ni urbana, ni urbanizable)

distancia de las nuevas edificaciones en la zona exterior

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras fuera de las poblaciones, deberán levantarse, como mínimo, a 8 m del borde exterior de la sección tipo de carretera, o sea, a 23,50 m, 22,75 m y 21 m respecto de su eje, según se trate de carreteras nacionales, comarcales o locales, y deberán construir los interesados un bordillo elevado de separación, junto a la carretera y enfrente de cada construcción.

edificaciones preexistentes fuera de línea, en la zona exterior

En las edificaciones preexistentes fuera de línea no se autorizarán obras de consolidación, mejora, elevación de pisos, aumento de volumen, o que incrementen su valor de expropiación.

Se podrán realizar, sin embargo, las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

distancias mínimas de las edificaciones próximas a ferrocarriles

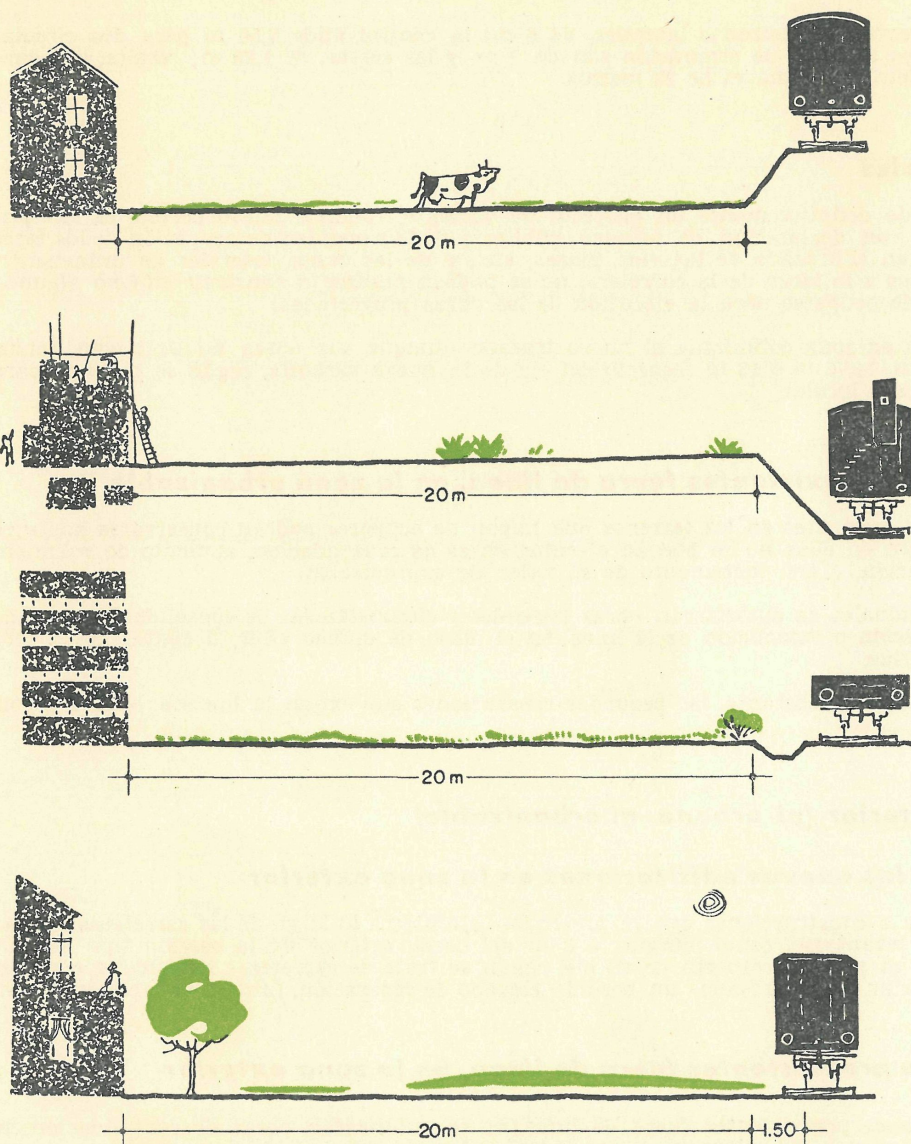
ferrocarriles

Las edificaciones que se proyecten próximas a las vías de un ferrocarril deberán estar fuera de la zona de servidumbre, establecida, de 20 m a ambos lados del mismo.

Esta distancia de 20 m se medirá, a partir de la línea inferior de los taludes, en los terraplenes; de la línea superior, en los desmontes; y desde el borde exterior de las cunetas, cuando el ferrocarril se halla en terreno natural. A falta de éstas, se contarán dichos 20 m partiendo de una línea paralela al carril exterior, distante del mismo 1,5 metros.

informes

datos de proyecto



estaciones de ferrocarril

Los edificios que se construyan en los alrededores de una estación de ferrocarril deberán estar situados a una distancia mayor de 20 m, contados a partir del cerramiento o lindero que limita los terrenos propios de la estación.

notas generales

Para construir o reedificar en las zonas de los ferrocarriles, se dirigirán las solicitudes, acompañadas de los documentos necesarios, a los alcaldes de los pueblos respectivos.

La Inspección Facultativa, una vez informada por el alcalde, previo estudio de los planes y reconocimientos oportunos, señalará la distancia que ha de mediar entre la vía y las obras, y fijará su alineación, y las precauciones y condiciones facultativas a que en su ejecución ha de ajustarse.

Los proyectos de aquellas obras que atraviesen la vía o le impongan una servidumbre, más o menos directamente, se someterán a la aprobación del Ministerio de Obras Públicas.